

N° 132
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2023-2024

22 mai 2024

PROPOSITION DE LOI

*visant à faciliter la transformation
des bâtiments de destination
autre qu'habitation en habitations*

(procédure accélérée)

*Le Sénat a modifié, en première lecture, la proposition de loi,
adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture,
après engagement de la procédure accélérée, dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

Assemblée nationale (16^e législature) : 2003, 2111 et T.A. 253.

Sénat : 406, 597, 598 et 594 (2023-2024).

Article 1^{er}

- ① La section 2 du chapitre II du titre V du livre I^{er} du code de l'urbanisme est complétée par des articles L. 152-6-5 et L. 152-6-6 ainsi rédigés :
- ② « *Art. L. 152-6-5.* – En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable peut, à l'occasion de la délivrance d'un tel permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que l'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, y compris pour les bâtiments ruraux qui n'ont plus de vocation agricole, en dérogeant aux règles relatives aux destinations du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu. L'autorisation de changement de destination s'applique également, le cas échéant, aux extensions ou surélévations effectuées dans le cadre des travaux ou opérations visés par l'autorisation d'urbanisme concernée. Le refus par l'autorité compétente d'accorder l'autorisation de changement de destination est motivé au regard des risques de nuisances auxquels le projet peut être exposé, de son accessibilité par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, de son effet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ainsi que de ses objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.
- ③ « L'autorisation de changement de destination mentionnée au premier alinéa ne peut être accordée qu'avec l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu.

- ④ « Afin de recueillir cet accord, lorsque l'autorité compétente mentionnée au même premier alinéa souhaite autoriser le changement de destination ou ne pas s'y opposer, elle transmet une demande de dérogation à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu, dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de la déclaration préalable. En l'absence d'une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu s'opposant à la dérogation dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la demande, la dérogation est accordée. Le refus par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu d'accorder la dérogation est motivée au regard des critères mentionnés audit premier alinéa.
- ⑤ « Lorsque la compétence pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable a été déléguée au président de l'établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 422-3, ou appartient à l'autorité administrative de l'État compétente en application de l'article L. 422-2, l'autorité compétente mentionnée au premier alinéa du présent article transmet également une demande de dérogation, dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de la déclaration préalable, au maire de la commune où sont implantés les bâtiments mentionnés au même premier alinéa, qui transmet son avis dans un délai d'un mois.
- ⑥ « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les changements de destination autorisés dans le cadre de la procédure prévue par le présent article sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- ⑦ « Art. L. 152-6-6 (*nouveau*). – L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable peut autoriser les bâtiments à destination principale d'habitation issus d'opérations de transformation de bâtiments de destination autre qu'habitation à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives aux proportions de logements d'une taille minimale mentionnées à l'article L. 151-14. »

Article 1^{er} bis A (*nouveau*)

À la première phrase du premier alinéa du I de l'article L. 1231-2 du code général des collectivités territoriales, après les mots : « habitat dégradé », sont insérés les mots : « et la transformation des bâtiments à destination autres qu'habitation en habitations ».

Article 1^{er} bis

(*Conforme*)

Article 2

- ① I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° L'article 1635 *quater* B est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Donnent également lieu au paiement de la part de la taxe d'aménagement instituée dans la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale les opérations soumises à déclaration préalable ou à permis de construire qui ont pour effet de changer la destination de locaux non destinés à l'habitation en locaux d'habitation. » ;
- ④ 2° (*nouveau*) Le I de l'article 1635 *quater* E est complété par un 9° ainsi rédigé :
- ⑤ « 9° Les locaux d'habitation issus des opérations mentionnées au dernier alinéa de l'article 1635 *quater* B. » ;
- ⑥ 3° (*nouveau*) L'article 1635 *quater* H est ainsi modifié :
- ⑦ a) Au deuxième alinéa, après le mot : « construction », sont insérés les mots : « ou de la surface transformée dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 1635 *quater* B » ;

- ⑧ b) Au troisième alinéa, après le mot : « construction », sont insérés les mots : « ou la surface transformée dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 1635 *quater* B » ;
- ⑨ 4° (*nouveau*) Le I de l'article 1635 *quater* I est complété par un 4° ainsi rédigé :
- ⑩ « 4° Les locaux d'habitation issus des opérations mentionnées au dernier alinéa de l'article 1635 *quater* B, cet abattement ne pouvant être cumulé avec ceux prévus aux 1° ou 2°. »
- ⑪ II (*nouveau*). – Le I entre en vigueur au 1^{er} janvier 2025.

Article 3

(Supprimé)

Article 3 bis A

- ① I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Après le V de l'article 231 *ter* et le V de l'article 231 *quater*, il est inséré un V *bis* ainsi rédigé :
- ③ « V *bis*. – A. – Sont également exonérés de la taxe, lorsqu'ils sont vacants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, les locaux mentionnés au III faisant l'objet d'un engagement de transformation en logements dans les conditions prévues au B du présent V *bis* et pour lesquels une déclaration préalable a été déposée ou un permis de construire délivré au cours de l'année précédant la déclaration de la taxe.
- ④ « B. – L'application de l'exonération prévue au A est subordonnée à la condition que le redevable s'engage à transformer les locaux concernés en locaux à usage d'habitation dans les quatre ans qui suivent la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue. L'engagement de transformation est réputé respecté lorsque l'achèvement des travaux de transformation ou de construction intervient avant le terme du délai de quatre ans.
- ⑤ « La date d'achèvement correspond à celle mentionnée sur la déclaration prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme.

- ⑥ « C. – Le non-respect de l’engagement de transformation par le redevable entraîne l’application de l’amende prévue au V de l’article 1764 du présent code. Par dérogation, cette amende n’est pas due lorsque le redevable ne respecte pas l’engagement de transformation en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté. » ;
- ⑦ 2° (*Supprimé*)
- ⑧ 3° (*nouveau*) L’article 1764 est complété par un V ainsi rédigé :
- ⑨ « V. – La personne qui ne respecte pas l’engagement de transformation mentionné au V *bis* de l’article 231 *ter* ou au V *bis* de l’article 231 *quater* est redevable d’un montant égal au montant de la taxe qui aurait été dû en l’absence d’exonération, affecté d’un coefficient de 1,25. »
- ⑩ II (*nouveau*). – La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.
- ⑪ III (*nouveau*). – La perte de recettes résultant pour l’État des I et II est compensée, à due concurrence, par la création d’une taxe additionnelle à l’accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

Article 3 bis B

(*Supprimé*)

Article 3 bis

- ① L’article L. 332-11-3 du code de l’urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa du I est ainsi modifié :
- ③ a) Les mots : « ou de construction » sont remplacés par les mots : « , de construction ou de transformation de bâtiments de destination autre que l’habitation en bâtiments à destination principale d’habitation » ;
- ④ b) Les mots : « des terrains » sont supprimés ;
- ⑤ c) Après le mot : « constructeurs », sont insérés les mots : « , les maîtres d’ouvrage » ;

- ⑥ 2° Le premier alinéa du II est ainsi modifié :
- ⑦ a) À la première phrase, les mots : « fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s’y livrent à des opérations d’aménagement ou de construction » sont remplacés par les mots : « , les aménageurs, les constructeurs ou les maîtres d’ouvrage qui se livrent à des opérations mentionnées au premier alinéa du I du présent article » ;
- ⑧ b) À la seconde phrase, les mots : « de construction » sont supprimés ;
- ⑨ 3° Le III est ainsi modifié :
- ⑩ a) La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :
- ⑪ – après le mot : « déposer », sont insérés les mots : « une déclaration préalable ou » ;
- ⑫ – les mots : « ou de construction » sont remplacés par les mots : « , de construction ou de transformation » ;
- ⑬ b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ⑭ – les mots : « d’aménagement ou de construction, la définition du projet » sont remplacés par les mots : « , sa définition » ;
- ⑮ – les mots : « à édifier » sont remplacés par les mots : « ou aménagements résultant de la ou des opérations conduites » ;
- ⑯ c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ⑰ – le mot : « fonciers » est supprimé ;
- ⑱ – les mots : « ou des constructeurs » sont remplacés par les mots : « , des constructeurs ou des maîtres d’ouvrage » ;
- ⑲ – les mots : « des constructions à édifier » sont supprimés.

Article 4

- ① Le chapitre I^{er} du titre III du livre IV du code de l'urbanisme est complété par un article L. 431-5 ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 431-5. – L'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu peut, après avis conforme du conseil municipal de la ou des communes concernées si celles-ci ne sont pas compétentes en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu, délimiter des secteurs dans lesquels le permis de construire peut porter sur plusieurs destinations possibles. En l'absence d'une délibération motivée du conseil municipal s'opposant à la mise en place de tels secteurs, dans un délai de deux mois à compter de la saisine par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, l'avis est réputé favorable. Les secteurs ainsi délimités sont annexés au plan local d'urbanisme ou au document en tenant lieu.
- ③ « Sous réserve des dispositions du présent article, le permis de construire mentionné au premier alinéa est délivré dans les conditions de droit commun prévues par le présent code, notamment ses articles L. 421-1 à L. 422-1.
- ④ « Lorsqu'un permis de construire porte sur plusieurs destinations possibles :
- ⑤ « 1^o (*Supprimé*)
- ⑥ « 1^{o bis} (*nouveau*) À la demande de l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, le permis mentionne la première destination de la construction ;
- ⑦ « 1^{o ter} (*nouveau*)(*Supprimé*)
- ⑧ « 2^o Le projet autorisé ne peut, une fois les travaux engagés, faire l'objet d'un permis de construire modificatif portant sur les destinations de la construction ;
- ⑨ « 3^o Les règles d'urbanisme sur le fondement desquelles le permis est délivré sont celles applicables à la date de sa délivrance. Ces règles demeurent applicables au projet ayant fait l'objet du permis pendant toute la durée de validité de ce dernier, à l'exception de celles ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, pour lesquelles sont applicables aux travaux et changements de destination ultérieurs les règles applicables à la date desdits travaux ou changements de destination.

- ⑩ « Les règles de caducité de droit commun s'appliquent pour les premiers travaux autorisés. Les travaux et changements de destination ultérieurs autorisés par le permis peuvent être engagés dans un délai de dix ans à compter de sa délivrance. Le permis peut, sur demande de son bénéficiaire, être prorogé deux fois pour une durée de cinq ans, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.
- ⑪ « Lorsque la destination d'une construction ayant fait l'objet d'un permis portant sur plusieurs destinations possibles est modifiée, conformément au dit permis, sans que ce changement de destination ne nécessite un nouveau permis de construire ou une déclaration préalable, le propriétaire en informe le maire de la commune et, si le maire ne dispose pas de la compétence en matière d'autorisations d'urbanisme, l'autorité compétente en la matière, au moins trois mois avant le changement effectif de destination.
- ⑫ « Un décret en Conseil d'État définit les conditions d'application du présent article, notamment les modalités d'information du titulaire du permis, en cas de modification des règles d'urbanisme opposables au projet ayant fait l'objet du permis mentionnées au 3°. »

Article 5

(Conforme)

Article 5 bis

À la première phrase du 2° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, après le mot : « habitation », sont insérés les mots : « ou la réalisation de résidences universitaires définies à l'article L. 631-12 du même code ».

Article 6

- ① Après le premier alinéa du I de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Un copropriétaire peut modifier la destination de ses parties privatives à usage de bureau ou de commerce en habitation. Lorsque cette modification contrevient à la destination de l'immeuble, elle est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24. »

Article 7

(Conforme)

Délibéré en séance publique, à Paris, le 22 mai 2024.

Le Président,

Signé : Gérard LARCHER